

CAZON

FL

-2005

Mortgage brokers

Information for
borrowers and
investors



3 1761 11890920 9



Ministry of
Financial
Institutions



Ontario



Digitized by the Internet Archive
in 2023 with funding from
University of Toronto

Information for borrowers

Mortgages are financial arrangements in which real estate is pledged as security for a loan. They are important commitments, often involving large amounts of money. Mortgage loans used to buy homes are usually the largest debts most people have in their lives.

All decisions about mortgages must be carefully considered. Mistakes can be costly.

Mortgage loans are offered by financial institutions such as banks, trust companies and credit unions. They can also be arranged through a mortgage broker who brings together borrowers and lenders. The sources of money are usually financial institutions, private individuals or the brokers themselves.

Your decision whether or not to take on a mortgage loan should be made after carefully considering your situation and all information about the loan.

Before taking on a new mortgage, can you afford the payments?

If you're unsure of your finances, you may want to wait until you're in a better financial situation before buying real estate.

Consider all your alternatives

Compare the mortgages offered by banks, trust companies or credit unions. Can they provide you with the financing you need?

Each financial institution has its own lending guidelines. If you're turned down by one, you may be approved by another. It pays to shop around.

Obtain independent legal advice

Before agreeing to anything, show all documents concerning the loan to your own lawyer.

Mortgage brokers must give you full information

Don't accept verbal promises. You're entitled to get all information in writing.

Under the *Mortgage Brokers Act*, brokers must give you full information about the prospective loan. This information must be provided on a form called Statement of Mortgage **at least 72 hours**, not including Sundays or holidays, before mortgage documents are signed. If you have obtained independent legal advice, you may request a waiver of this full period and make a commitment after a 24 hour period.

The Statement of Mortgage must include:

- what the mortgage will cost, including all charges and fees by the lender and broker
- the total cost of borrowing, that is, both fees and interest expressed as a percentage of the total amount of the loan
- terms and conditions of the mortgage, including pay-back, prepayment and renewal provisions
- any relationship or connection between the broker and the lender

You are also entitled to receive, at the same time, an amortization schedule, which describes how payments are applied to the principal and interest of the loan.

No deposit or advance fees for mortgages \$200,000 or less

Mortgage brokers are prohibited from demanding any advance fees or deposits for mortgages for \$200,000 or less. You don't have to make a payment until you sign the mortgage documents accepting the loan.

Are the broker's fees reasonable?

For mortgages of more than \$200,000, does the broker demand a

fee upfront with the application, or on closing of the deal, or both?

Is a fee charged whether or not the broker is able to arrange a loan? Make sure you understand what fees will be charged and under what circumstances.

Does the deal sound too good to be true?

If it sounds too good to be true, it probably is. Whether you are dealing with a mortgage broker or a financial institution, protect your own interests.

Take time to consider the offer. Compare it with other offers. Get advice. Do not allow yourself to be pressured into a deal you're not comfortable with.

The Mortgage Brokers Act

The activities of mortgage brokers in Ontario are regulated by the *Mortgage Brokers Act*. Mortgage brokers must be registered with the Ministry of Financial Institutions and comply with all requirements of the act.

Contact the ministry to confirm the broker you're dealing with is currently registered.

**Ministry of Financial
Institutions**

Mortgage Brokers Section
555 Yonge St., 7th Floor
Toronto, Ontario M7A 2H6
Telephone: (416) 326-9045

Consumer Information Centre

Toll-free: 1-800-268-1142
TDD (hearing/speech impaired)
(416) 326-8566

Information for investors

Consumers want to invest their money wisely to maximize their returns. Many seniors especially look for ways to extend their retirement savings.

One type of investment often considered is a private mortgage in which a person lends money to a borrower who pledges real estate as security for the loan. These types of mortgage investments may be arranged through mortgage brokers.

If you're thinking of investing some of your money in a mortgage, it's wise to carefully review your investment plans.

Approach with caution

- All investments carry a risk. Mortgages can be high-risk investments. Can you afford to lose the money you're investing?
- Inexperienced investors may not be able to fully evaluate the risks involved in private mortgage investments and should avoid them. Seniors who depend on their investment income may also want to avoid mortgage investments.
- Mortgage investments are **not** insured by the Government of Ontario.

- Mortgage investments cannot be guaranteed by the mortgage broker.
- If the borrower stops paying, the mortgage broker cannot continue mortgage payments to you.
- Mortgage investments may be difficult to re-sell quickly if you need the money in a hurry.

Get professional advice

Get independent advice from a lawyer and an accountant about the merits and pitfalls of the investment.

Don't put all your eggs in one basket

Spreading your investments around is an important safety measure. Placing all your money in one type of investment can be very risky. Putting no more than 10 per cent of your savings in any one type of investment is considered a lower risk approach.

Full information must be provided

Under the law, mortgage brokers are required to provide each prospective investor with information about the investment, in the form of an Investor Disclosure Summary and supporting documents such as an appraisal and an agreement of purchase and sale, at least 48

hours, not including Sundays or holidays, before any commitment can be made. By law, the broker cannot accept money from you until 48 hours after you have received this information.

The information which the broker provides to you must include:

- a description of the property or project to be mortgaged
- terms and conditions of the mortgage loan
- how the mortgage will be administered
- in case of mortgage syndications, terms of the syndications
- all prior claims on the property, such as other mortgages, liens or taxes owing
- information on the borrower, including ability to repay the loan
- any relationship or connection the broker has with the borrower and the appraiser
- any interest the broker has in the property
- the broker's fees for the transaction

Appraisals

Make sure the value of the real estate is supported by an up-to-date appraisal performed by an independent appraiser. You may want to hire an appraiser to get another opinion of the property's value.

Inspect the property yourself.

The borrower

Satisfy yourself that the borrower is able to pay back the loan. Verify the borrower information on the Investor Disclosure Summary.

Promises of an interest rate higher than that a financial institution would charge may indicate a very high-risk borrower.

What fee is the borrower paying the broker to arrange the mortgage? Fees higher than those charged by banks, trust companies or credit unions may indicate a high-risk borrower.

Is the mortgage in default?

If you are purchasing an existing mortgage, make sure it's not in default (payments are not up-to-date). The mortgage broker is required to disclose to you the status of the mortgage before you make any investment.

Mortgage brokers are prohibited from selling or arranging the sale of mortgages that are or have been in default within the past 12 months. The only exception is if the investor acknowledges in writing that the mortgage is or has been in default.

Does a specific mortgage investment exist?

Mortgage brokers cannot accept funds from you to hold for a future investment. They can only take funds when a specific mortgage investment is available and after providing full information about the investment 48 hours in advance.

Who administers the mortgage?

Will the broker collect payments, handle problems or take care of other administrative duties? If so, the broker is required to provide you with a written agreement describing the arrangement and your rights in the mortgage. You are entitled to receive this at least 48 hours before you can make a commitment.

And when the mortgage is fully or partially paid out, you're entitled to receive your money. The broker administering the mortgage is required to immediately issue a cheque to you for the full amount of the payment. The money cannot be automatically turned over into a new investment.

Some mortgage investments are very high risk

If you're considering investing in a mortgage to fund a development or

construction project, the repayment of your investment may depend on the successful completion and leasing or sale of the completed project. These types of mortgages are considered particularly high-risk investments.

If you're one of several investors in a mortgage syndication and the borrower defaults, you may not be able to take action against the borrower without the agreement of the other investors.

Consider investment decisions carefully

Take time to carefully consider the broker's sales pitch. Remember, it took you a long time to save your money. Discuss the information with your lawyer and accountant, as well as your family.

Savings investments guaranteed by deposit insurance are offered by banks, trust companies or credit unions. Compare these with the investment you're considering.

The Mortgage Brokers Act

Mortgage brokers in Ontario are regulated by the *Mortgage Brokers Act*. Make sure the person you're dealing with is registered with the Ministry of Financial Institutions, as required by law.

Contact the ministry to see if the registration of any broker you talk with is current.

If you have an inquiry concerning mortgage brokers and mortgage investments, the Ministry of Financial Institutions may be able to help you.

**Ministry of Financial
Institutions**

Mortgage Brokers Section
555 Yonge St., 7th Floor
Toronto, Ontario M7A 2H6
Telephone: (416) 326-9045

Consumer Information Centre
Toll-free: 1-800-268-1142
TDD (hearing/speech impaired)
(416) 326-8566

Ministère des Institutions financières
Section des courtiers en hypothèques 555, rue Yonge, 7^{me} étage
Toronto (Ontario) M7A 2H6 Téléphone: (416) 326-9045
Centre d'information des consommateurs Sans frais: 1-800-268-1142
ATME (appareil pour malentendant) (416) 326-8566

Si vous avez des questions sur les courtiers en hypothèques, assurez-vous que la réglementation de la Loi sur les courtiers en hypothèques. Assurez-vous que la personne avec qui vous traitez est inscrite auprès du ministre des Institutions financières, comme le stipule la Loi.

En Ontario, les courtiers en hypothèques doivent respecter les règles établies par l'assurance. Les caisses de crédit offrent de l'épargne. Les banques, les sociétés de fiducie et les compagnies d'assurance proposent ces possibilités au dépôt. Comparez ces possibilités au placement garantie par l'épargne. Les caisses de crédit offrent de l'épargne longtemps à épargner votre argent. Dis-avocat et votre comptable, de même que avec les membres de votre famille.

Prenez le temps de réfléchir sérieusement vos projets de placements. Si vous faites partie d'un groupe d'investisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous seriez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

Examinez attentivement vos projets de placements

Si vous faites partie d'un groupe d'investisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous seriez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

Prenez le temps de réfléchir sérieusement vos projets de placements. Si vous faites partie d'un groupe d'investisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous seriez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

Les compagnies d'assurance proposent ces possibilités au dépôt. Comparez ces possibilités au placement garantie par l'épargne. Les caisses de crédit offrent de l'épargne longtemps à épargner votre argent. Dis-

avocat et votre comptable, de même que avec les membres de votre famille.

Prenez le temps de réfléchir sérieusement vos projets de placements. Si vous faites partie d'un groupe d'investisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous seriez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

Les compagnies d'assurance proposent ces possibilités au dépôt. Comparez ces possibilités au placement garantie par l'épargne. Les caisses de crédit offrent de l'épargne longtemps à épargner votre argent. Dis-

Si vous pensez investir dans une hypothèque pour financer un projet d'aménagement ou de construction, la récupération de votre placement peut dépendre de la réussite de l'achèvement et de la location ou de la vente du projet.

Certains placements hypothécaires comportent un risque très élevé

Lorsque l'hypothèque est remboursée, vous avez droit de recevoir votre argent. Le courtier qui administre l'hypothèque doit immédiatement vous émettre un chèque pour le montant au complet. L'argent ne peut automatiquement être converti en nouveau placement.

Pour voir vous engager. Dans l'affirmative, le courtier doit vous permettre une entente écrite décrivant l'accord et vos droits relativement à l'hypothèque. Vous devrez recevoir ce document au moins 48 heures avant de mettre l'hypothèque en place.

Qui administre l'hypothèque?

Les courtiers en hypothèques ne peuvent pas accepter de fonds de votre part en vue d'un placement futur. Ils ne peuvent pas accéder à vos fonds que pour un placement hypothécaire spécifique après avoir fourni des informations complètes au sujet du placement dans les 48 heures précédant la conclusion de tout engagement.

Existe-t-il un placement hypothécaire spécifique?

Assurez-vous que l'emprunteur est capable de rembourser le prêt. Vérifiez les renseignements sur l'emprunteur dans le Résumé de divulgation aux investisseurs.

Des promesses de taux d'intérêt supérieures à ceux qu'exigeait une institution financière peuvent indiquer que l'emprunteur constitue un risque très élevé.

Quels frais l'emprunteur versera-t-il au courtier pour organiser l'hypothèque? Des frais supérieurs à ceux exigés par les banques, les sociétés de fiducie ou les caisses de crédit peuvent être une indication que l'emprunteur représente un risque très élevé.

Si vous achetez une hypothèque existante, assurez-vous qu'elle n'est pas en souffrance (que les paiements ne sont pas en défaut). Le courtier en hypothèque doit vous divulguer l'état de tout investissement.

Il est interdit au courtier en hypothèques de vendre ou d'organiser la potothèque au cours des 12 mois précédant. La seule exception consiste en souffrance au cours des 12 mois venant d'hypothèques qui sont ou ont été écris l'hypothèque est ou a été en souffrance.

L'hypothèque est-elle en souffrance?

L'emprunteur est-il au courrier?

Assurez-vous que l'emprunteur est capable de rembourser le prêt. Vérifiez les renseignements sur l'emprunteur dans le Résumé de divulgation aux investisseurs.

Des promesses de taux d'intérêt supérieures à ceux qu'exigeait une institution financière peuvent indiquer que l'emprunteur constitue un risque très élevé.

Quels frais l'emprunteur versera-t-il au courtier pour organiser l'hypothèque? Des frais supérieurs à ceux exigés par les banques, les sociétés de fiducie ou les caisses de crédit peuvent être une indication que l'emprunteur représente un risque très élevé.

Si vous achetez une hypothèque existante, assurez-vous qu'elle n'est pas en souffrance (que les paiements ne sont pas en défaut). Le courtier en hypothèque doit vous divulguer l'état de tout investissement.

Il est interdit au courtier en hypothèques de vendre ou d'organiser la potothèque au cours des 12 mois précédant. La seule exception consiste en souffrance au cours des 12 mois venant d'hypothèques qui sont ou ont été écris l'hypothèque est ou a été en souffrance.

L'emprunteur

Inspectez vous-même la propriété.

Assurez-vous que la valeur estimative du bien immobilier est appuyée par une évaluatrice indépendante. Vous pouvez exagérer un estimation récente effectuée par un estimateur bien immobilier est appuyée par une évaluatrice indépendante. Vous obtenez une deuxième opinion sur la valeur de la propriété.

Evaluations

- Les frais du courtier relativement à la transaction
- tout intérêt du courtier sur la propriété
- toute relation ou rapport entre le courtier, l'emprunteur et l'estimateur
- des renseignements sur l'emprunteur, notamment sa capacité de rembourser le prêt
- toutes les créances antérieures sur la propriété, comme les autres hypothèques, les priviléges ou les taxes dues
- en cas de mise en syndicat de l'hypothèque, les modalités de la mise en syndicat
- comment l'hypothèque sera administrée
- Les modalités du prêt hypothécaire
- du projet à hypothéquer
- une description de la propriété ou nis par le courtier doivent comprendre: Les renseignements qui vous sont fournis au moins 48 heures après que vous ayez engagément (les dimanches et les jours fériés exclus). En vertu de la loi, le courtier ne peut accepter votre argent avant un contrat de vente, dans les 48 heures précédant la conclusion de tout justeificatives telles qu'une évaluation et vestisseurs, accompagnée des pièces justificatives telles qu'une évaluation et

En vertu de la loi, les courtiers en hypothèques doivent transmettre des renseignements au sujet du placement au futur investisseur, notamment une fiche de réservation de dividende aux investisseurs qui ont acheté des parts au cours des dernières années.

Des renseignements complets doivent être fournis

L'ensemble des placements est une caractéristique très risquée de placer tout votre argent dans un type de placement. Il peut être très sûre de placer tout votre argent dans un type donné de placement de tout au plus 10 % de vos économies dans un type de placement. Le placement de tout au plus 10 % de vos économies dans un type de placement est le plus prudente.

Ne mettez pas tous vos œufs dans le même panier

Demandez indépendamment l'avise d'un avocat et d'un compétable sur les mérites et les pièges de l'investissement.

Cherchez conseil auprès d'un professionnel

Les placements hypothécaires peuvent être difficiles à revendre rapidement si vous avez besoin de dément et si vous avez besoin de l'argent à une courte échéance.

Si l'emprunteur cesse de payer, le courtier en hypothèques ne peut continuer de vous verser les paiements hypothécaires.

Les placements hypothécaires peuvent être garantis par le courtier en hypothèques.

Les placements hypothécaires ne sont pas assurés par le Gouvernement de l'Ontario.

Les investisseurs neophytes peu-
vent étre incapables d'évaluer
pleinement les risques courus dans
les placements hypothécaires
privés, et ils devraient les éviter.
Les personnes âgées qui dépendent
de leurs revenus de placement pour-
raient aussi vouloir éviter les place-
ments hypothécaires.

Tous les placements comportent un risque. Les hypothèques peuvent être des placements à risque élevé. Avez-vous les moyens de perdre l'argent que vous voulez investir?

Approche prudente

Une hypothèque privée est un type de placement que l'on envisage souvent où une personne prête une somme à un emprunteur qui donne un bien immobilier en garantie du prêt. Ce genre de placement hypothécaire peut être arrangé par un courtier en hypothèques.

Si vous pensez investir une partie de votre argent dans une hypothèque, il est sage d'examiner attentivement vos projets de placements.

Investisseurs aux Informatio

Ministère des Institutions
Financières
Section des courtiers en hypothèques
555, rue Yonge, 7ème étage
Toronto (Ontario) M7A 2H6
Téléphone: (416) 326-9045
Centre d'information des consommateurs
Sans frais: 1-800-268-1142
ATME (appareil pour malentendant)
(416) 326-8566

Communiquer avec le ministre pour confirmer l'inscription de votre courtier.

En Ontario, les activités des courtiers en hypothèques sont réglementées par la Loi sur les courtiers en hypothèques. Les courtiers en hypothèques doivent être inscrits auprès du ministre des institutions financières et respecter tous les règlements de la loi.

La Loi sur les courtiers en hypothèques

Prenez votre temps pour examiner l'offre. Comparez-la à d'autres offres. Demandez conseil. Ne vous laissez pas influencer à accepter un marché qui ne vous convient pas.

Si cela semble trop beau pour être vrai, c'est probablement le cas. Que vous traitez avec un courtier en hypothèques ou une institution financière, protégez vos propres intérêts.

Le marché semble-t-il trop beau pour être vrai?

Les frais sont-ils imputés due le courtier soit en mesure ou non d'accorder le prêt? Soyez certain que vous comprenez quels frais seront exigés selon vos circonstances actuelles.

Pour les hypothèques de plus de 200 000 \$, le courtier exige-t-il des frais initiaux au moment de la demande, de la conclusion du marché ou les deux?

Les frais du courtier sont-ils raisonnables?

Verser de paiement avant de signer les documents de l'hypothèque pour accepter le prêt.

Il est interdit aux courtiers en hypothèque d'exiger des frais d'inscription ou un dépôt sur les hypothèques de 200 000 \$ ou moins. Vous n'avez pas à

Aucun dépôt ou droit par anticipation sur les hypothèques de 200 000 \$ ou moins

Vous avez aussi le droit de recevoir en même temps un calendrier d'amortissement qui décrit comment les paiements sont prélevés sur le capital et l'intérêt du prêt.

■ toute relation ou rapport entre le courtier et le prêteur

■ Les modalités de l'hypothèque, notamment les dispositions de remboursement anticipée et de renouvellement boursier, de remboursement

■ Le coût total de l'emprunt, c'est à dire les frais et l'intérêt exprimés en pourcentage du montant total du prêt

■ ce que l'hypothèque coûtera, notamment tous les droits et les frais imposés par le prêteur et le courtier

■ La Déclaration d'hypothèque doit comporter:

■ donner des renseignements complets sur le futur prêt. Ces renseignements doivent figurer sur une forme appelée Déclaration d'hypothèque au moins 72 heures. Si vous avez obtenu un avis juridique indépendant vous pouvez démander à renoncer cette période de signature tout document relatif à une hypothèque. Si vous avez obtenu un avis fiable (les dimanches et les jours fériés exclus) avant que vous puissiez signer la déclaration d'hypothèque au moins 72 heures (les dimanches et les jours fériés exclus) avant que vous puissiez signer la déclaration d'hypothèque au moins 72 heures.

En vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques, les courtiers doivent vous

ment par écrit.

Vous avez droit à tous les renseignements acceptés par promesses verbales.

Les courtiers en hypothèques doivent vous renseigner pour leur décret

Avant d'accepter quoi que ce soit, montrez tous les documents relatifs au prêt à votre propre avocat.

Obtenez un avis juridique indépendant

Chaque institution financière a ses propres lignes directrices par rapport aux prêts. Si vous essayez un refus à un autre, votre prêt peut être approuvé ailleurs. Magasinez, c'est payant.

Comparez les hypothèques offertes par les banques, les sociétés de finance ou les caisses de crédit. Peuvent-elles vous fournir le financement dont vous avez besoin?

Examinez toutes les possibilités

Si vous entrenez des doutes au sujet de vos finances, mieux vaut attendre jusqu'à ce que vous soyiez dans une meilleure situation financière avant d'acheter un bien immobilier.

Avant de contracter une nouvelle hypothèque, décidez si vous avez les moyens de faire les paiements

Les hypothèques sont des empruntateurs aux informations immobilières ou un bien tenues financières où un bien immobilier est donné en garantie contre un prêt. Il s'agit d'engagements importants qui comprennent souvent de fortes sommes. Les prêts hypothécaires utilisés pour l'achat de maisons sont habituellement les dettes les plus importantes contractées par la plupart des gens au cours de leur vie.

Toutes les décisions sur les hypothèques doivent faire l'objet de mure réflexion. En effet, les erreurs peuvent coûter cher.

Les prêts hypothécaires sont consentis par des institutions financières, comme les banques, les sociétés de fiducie et les caisses de crédit. Ils peuvent aussi être conclus au moyen d'un courtier en hypothèques qui fait le lien entre les emprunteurs et les prêteurs. Les sources de financement sont habituellement les institutions financières, les particuliers ou les courtiers eux-mêmes.

Votre décision de contracter ou non un prêt ne doit intervenir qu'après un examen minutieux de votre situation et de tous les renseignements sur le prêt.

Information aux empruntateurs



ISBN 0-7729-9904-X

05/92 - 5M

Ontario

Ministère des
Institutions
Financières



Hypothèques
en
Les Courtiers
Information aux
emprunteurs et
aux investisseurs